

# Centrální zástavba Roudné, územní studie

územní studie  
fáze 2.

textová část



ZÁŘÍ 2012

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

### **1. Identifikační a úvodní údaje**

Identifikační údaje  
Úkol územní studie  
Vymezení řešeného území  
Výchozí podklady

### **2. Rozbor stávajícího stavu**

Širší vztahy  
Územní plán  
Popis stávajícího území  
Vlastnictví  
Geologie

### **3. Návrh**

Urbanistická koncepce  
Využití území  
Návrh dopravní a technické infrastruktury  
Doprava  
Technická infrastruktura  
***Vodoteče***  
***Kanalizace splašková***  
***Kanalizace dešťová***  
***Vodovod***  
***Plynovod***  
***Elektrická energie***  
***Veřejné osvětlení***  
***Sdělovací vedení***

### **4. Regulativy**

a) Využití pozemků  
b) Druh staveb  
c) Prostorové regulativy staveb

### **5. Ekonomika zainvestování území**

a) hrubý propoččet investičních nákladů vymezené části jih  
b) propoččet zainvestování území vymezené části jih  
c) propoččet zainvestování nadmístních veřejných prostranství

### **6. Postup dalších přípravných a projektových prací**

## **1. Identifikační a úvodní údaje**

### Identifikační údaje

Název:	Centrální zástavba Roudné, územní studie
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad – fáze 2. - územně plánovací podklad pro registraci
Lokalita:	nezastavěná část středu sídla Roudné, námět přestavby přilehlého zemědělského areálu
Objednatel :	Obec Roudné
Projektant:	UPLAN, s. r. o., Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav, www.uplan.cz
Vedoucí projektant:	Ing. Vlastimil Smítka tel. 773 638 043
Projektant a autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor architektura ČKA 03 253 tel. 776 660 363, 515 261 544 <a href="mailto:jaroslav.polacek@a-projekt.cz">jaroslav.polacek@a-projekt.cz</a> <a href="http://www.archpolacek.cz">www.archpolacek.cz</a>

### Úkol územní studie

Úkolem územní studie je návrh uspořádání nové zástavby v centrální nezastavěné části sídla Roudné. Studie navazuje na územně plánovací dokumentaci obce, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy zástavby. Ambicí záměru je z Roudného vytvořit důstojnou obytnou zónu aglomerace Českých Budějovic. Studie se dále zabývá koncepcí veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inženýrských sítí, upozorňuje na problémy území, které bude dále třeba řešit. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení, detailní dopravní řešení obytných zón apod. budou řešeny v následných projektových dokumentacích. Po projednání této územní studie se předpokládá její zaevidování v centrálním registru územně plánovacích podkladů. Rozloha území je cca 10 ha.

### Úkol 2. fáze - územní studie

2. fáze navazuje na 1. fázi koncept územní studie s tím, že zpracovává připomínky zadavatele (obce), vlastníků pozemků, dotčených orgánů. Takto upravená územní studie bude nadále projednávána, případně zapsána do registru územně plánovacích činností.

### Výchozí podklady

- ortofotomapa území
- digitální KM
- územní plán sídelního útvaru Roudné včetně změn
- návrh nového územního plánu Roudné
- průzkumy v terénu a fotodokumentace 09/2011
- Roudné dešťová kanalizace – hydrotechnické posouzení – Aquaserv s.r.o. 05/2011
- Chodník podél silnice III/15529 v k.ú. Roudné – PD DÚR – projektant M. Šlinc 06/2011

## **2. Rozbor stávajícího stavu**

### Širší vztahy

Řešené území se nachází v centrální části sídla Roudné. Jedná se nezastavěnou plochu uvnitř zástavby vymezenou obestavěnými ulicemi Plavská, Vidovská, Roudenská a Komenského.

Samotné řešené území je vymezeno:

- na severozápadě křižovatkou ulic Plavská a Vidovská
- dále na severu pozemkem p. č. 430/26 – který není určen k zastavění (výběh koňské farmy)
- z východu záhumenní cestou za obydlími v historické návsi Roudného (ul. Roudenská)
- z jihovýchodu návsi (území zahrnuje zemědělský areál na návsi – ul. Roudenská)
- z jihu – zády pozemků zástavby ulice Komenského
- ze západu silnicí III/15529 v ulici Plavská

Dopravní napojení bude provedeno ze silnic III. třídy vedených v přilehlých ulicích Plavské, Vidovské a Roudenské.

### Územní plán

Obec má zpracován

- platný Územní plán sídelního útvaru z r. 1998, následně doplněný změnami zejména pak zásadní změnou č. 2
- zpracovaný a odevzdaný návrh ÚP Roudné (f. UPLAN, s. r. o., Vlastiboř 9/2011). Ten pro danou lokalitu stanovuje pro další rozhodování povinnost pořízení územní studie.

Území tvoří plochy využití:

- Br – plochy bydlení – městské v rodinných domech
- VP – plochy veřejných prostranství

### Popis stávajícího území

Jedná se převážně o volné, doposud nezastavěné území. Převažuje orná půda. Studie v JV části území námětově řeší možnou přestavbu stávajícího zemědělského výrobního areálu v návsi.

Volné území je spíše rovinaté, s mírným východojihovýchodním spádem do sklonu cca 2%, nejnižší místo je pak trychtřovitě vymezeno v SV části lokality.

Většina území je v současné době intenzívně zemědělsky využívána.

Území se nachází mimo aktivní záplavové území. Téměř celá řešená lokalita (stejně jako původní zástavba Roudného) se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem.

S výjimkou výrobního areálu a jednoho rozestavěného rodinného domu se jedná o volnou plochu, bez staveb. Vzrostlá zeleň se objevuje po obvodě lokality při silnicích II. třídy.

V jádru území se nachází tyto inž. sítě

- vzdušné vedení VVN 110kV, z r. 1956. Toto vedení vynášejí ocelové příhradové sloupky. Vyložení krajního vodiče je stanoveno na 3,5 - 4 m, ochranné pásmo tohoto vedení realizovaného před r. 1996 je 15 m na obě strany od krajního vodiče.
- Vzdušné vedení VN 22kV do trafostanice v jižní části návsi Roudného. V místě navrhované zástavby bude nutno toto vedení přeložit.

Další inženýrské sítě se dle dostupných údajů z ÚAP v ploše území nenachází.

Řešené území se dle sdělení ČEVAK, a.s. nachází v II. vnějším PHO vodního zdroje vrt Vi-2 Vidov. Veškeré děje a činnost v území je třeba projednávat s Jihočeským vodárenským svazem – vodárenskou soustavou (JVS).

### Vlastnictví

Vlastnictví pozemků v řešeném území je roztržštěné. Z tohoto důvodu byla zpracována zvláštní situace dle vlastnictví.

Většina území je v soukromých rukou, menší část je vlastnictví obce, některé pozemky vlastní stát.

### Geologie

Není známo, že by v řešené lokalitě byl proveden inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum.

Obdobná data nejsou známa ani z okolí.

V rámci přípravných prací doporučujeme provést inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum.

Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací
- projekty jednotlivých staveb vzhledem k jejich výškovému osazení, založení, nakládání s dešťovými vodami na jednotlivých pozemcích.

### **3. Návrh**

#### Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu sídla
- vytvoření soustavy stávajících a navrhovaných veřejných prostranství, které společně vytvoří plnohodnotné centrum sídla
- stanovení logické sítě vnitřních ulic doplněné veřejným prostranstvím a dalšími atraktivními prvky
- stanovení příjemných uličních prostorů obohacených zelení – v ulici místa pro stromy
- vymezení komfortních pozemků pro výstavbu současných RD, bytových domů příp. specializovaných ubytovacích zařízení
- osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měly možnost pasivního ohřevu, s přihlédnutím, na požadavek osazování i nízkoenergetických staveb

#### Popis urbanistické koncepce

Hlavním motivem návrhu je nová propojovací ulice vedoucí z jižní části historické návsi Roudného (ulice Roudenská) do ulice Plavské. Ta bude propojovat hlavní veřejná prostranství centra Roudného: od východu historickou návěs, nově navrhované obdélníkové náměstí a nově navrhovaný parkový prostor v místech pod VVN. Na tuto základní kostru bude navazovat ortogonální soustava obytných ulic. Její racionální osnova umožní vymezení obdélníkových stavebních parcel a dobrou průchodnost územím.

#### Veřejná prostranství

##### Volné veřejné prostranství

Volné veřejné prostranství ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. je navrženo:

- úpravou prostoru v jižní části historické návsi (místo pro kapli či jiný památník)
- malým obdélníkovým náměstím v zástavbě bytových domů a specializovaných obytných zařízení
- pásem s parkovou úpravou pod stávajícím vedením VVN

Rozsah těchto ploch je cca 7420 m<sup>2</sup>

##### Ulice

Hlavní propojovací ulice bude obsahovat místní komunikaci a oddělené chodníky pro pěší. Další ulice v rámci celé lokality jsou navrženy jako obytné zóny se zklidněným provozem. V jedné úrovni bude pás pro dopravu a pás pro pěší. V prostoru jsou vymezeny parkovací stání (především pro návštěvy). Zelené plochy budou doplněny menšími stromy v pásu, kde nebudou systémově položeny žádné inženýrské sítě. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, bezpečnost, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a zelení. Stanovenou základní dopravní koncepci lze dále upravovat vzhledem ke zpomalení dopravy a ke zvýšení komfortu obytné zóny.

##### Stavební pozemky

Od začátku tvorby návrhu byl kladen důraz na atraktivitu pozemků vzhledem k osazování rodinných a bytových domů. Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého obdélníkového tvaru. Osazování RD je prováděno tak, aby mohly mít dostatečný volný prostor z osluněné strany.

#### Návrh dopravní a technické infrastruktury

##### Doprava

*Spoluautorem dopravního řešení je Ing. Libor Pivnička, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby*

##### Dopravní charakteristika a napojení území

Navrhované území je řešeno jako zklidněná zóna, tj. zóna tvořená kombinovaným souborem zklidněných komunikací funkční skupiny C - Zóna 30 a komunikací se smíšeným provozem funkční skupiny D1 – obytná zóna.

Dopravní napojení řešeného území na stávající síť místních komunikací je zajištěno:

- 1) křižovatkovým napojením zklidněné komunikace – Zóny 30
  - jednou na silnici III/15529 – místní komunikace funkční skupiny C
  - jednou na silnici III/15531 – místní komunikace funkční skupiny C
- 2) křižovatkovým napojením zklidněných komunikací obytné zóny

- jednou na silnici III/15529 – místní komunikace funkční skupiny C
  - jednou na silnici III/15531 – místní komunikace funkční skupiny C
- 3) přímým napojením nemovitostí
- samostatným sjezdem k jednomu pozemku - ze silnice III/15529 – místní komunikace funkční skupiny C
  - samostatnými sjezdy k jednotlivým pozemkům - ze silnice III/15531 – místní komunikace funkční skupiny C

Dopravní řešení a napojení je navrženo v souladu s níže uvedenými legislativními předpisy, normativy a technickými podmínkami v platném znění.

Rozhledové trojúhelníky křižovatek byly sestrojeny na základě příslušných ustanovení ČSN 73 6102 (Z1), TP 103 a TP218 a jsou navrženy pro maximální dovolenou rychlost 50 km/h, resp. 30 km/h (Zóna 30) na hlavní komunikaci a povinností zastavení vozidla na ulici vedlejší (uspořádání STOP).

V prostoru rozhledových trojúhelníků je třeba zachovat volná rozhledová pole. Do těchto polí nebudou umístěovány žádné stavby, ploty, nebude zde vysazována vzrostlá zeleň. Navrženou základní koncepci dopravního řešení je třeba v dalších stupních korigovat a dorešit příslušnou autorizovanou osobou.

Na základě připomínek odboru dopravy jsou v územní studii zakresleny přechody přes silnici III/15529 v ulici Plavská. Jedná se o studii doporučené řešení v rámci širších územních vazeb. Řešení přechodů přes tuto MK je třeba dále upřesnit v rámci celkového dopravního řešení ulice Plavské.

#### Místní komunikace

Úkolem navrhovaného dopravního řešení v rámci nových ulic obytného okrsku je znesnadnění průjezdu motorových vozidel okrkem, snížení rychlosti a zajištění bezpečnosti provozu. Zároveň však je brán zřetel na obslužnost všech pozemků jak pro osobní vozidla, tak i pro obslužná vozidla odvozu komunálního odpadu, sanity a vozidel hasičského záchranného sboru.

V rámci území je navržena síť zklidněných místních komunikace funkční skupiny D1 s režimem "obytná zóna", napojená zejména na navrženou zklidněnou komunikaci funkční skupiny C s režimem „Zóna 30“.

V případě komunikací D1 je šířka základního pojízdného pásu 3,5 m, šířka přilehlého pásu 2 m. Celková šířka komunikace bude 5,5 m. Tato šířka umožní taktéž vyhýbaní vozidel s převážným provozem osobních automobilů. Ke snížení rychlosti a ke znesnadnění průjezdu lokalitou jsou při vjezdech a na centrálním křížení navrženy zpomalovací zvýšená místa (prahy), upozorňující řidiče na obytnou zónu a zdůrazňující pohyb pěších v území. V rámci ulic jsou při místních komunikacích dále navrženy vyhrazené plochy pro odstavná stání osobních vozidel.

Touto územní studií je navržena celková dopravní koncepce. V rámci uličních prostorů je možné v dalším stupni projektové dokumentace navrhované místní komunikace funkční skupiny C a D1 dále upravovat směrem ke zklidnění a zpomalení provozu motorových vozidel. V rámci komunikace funkční skupiny C by se jednalo o budování zpomalovacích prvků. V rámci komunikace funkční skupiny D1 je možné další členění, zřizování výhyben, šikan a zálivů vedoucích k vytvoření plnohodnotné obytné zóny.

Bude omezen vjezd na záhumenní účelovou místní komunikaci, vedoucí po východním okraji území JIH. S její úpravou se v rámci budování 1- etapy ZTV nepočítá.

#### Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavování min. 2 osobních vozidel na vlastním pozemku, doporučuje se zajištění odstavování 4 vozidel. Odstavovacími místy se rozumí místa v garážích a na zpevněných plochách stavebních pozemků. V uličním prostoru při místní komunikaci jsou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv.

#### Pěší doprava

V ulici Plavské je navrhován podél silnice III/15529 chodník. Zvýšený chodník je dále navrhován oboustranně kolem navrhované páteřní MK funkční skupiny C. V rámci řešeného území bude pěší doprava vedena po místních komunikacích D1 se smíšeným provozem v režimu „obytná zóna“.

#### Cyklistická doprava

Cyklistická doprava bude vedena po obvodě území vzhledem k omezenému prostoru po upravovaných stávajících silnicích III. třídy. V centru řešeného území pak po navrhovaných místních komunikacích funkčních skupin C a D1.

#### Technická infrastruktura

Územní studie zpracovává základní informace o inženýrských sítích poskytnuté jejími správci, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Místa napojení a nároky na kapacitu byly s jednotlivými správci předběžně konzultovány.

## Kanalizace

V rámci řešeného území je navržena soustava oddílné splaškové a dešťové kanalizace.

### Splašková kanalizace

Obec v současné době nemá vybudován ucelený systém splaškové kanalizace. Absence jakékoli splaškové kanalizace je především v historické části obce Roudné včetně přilehlého řešeného území.

V současné době je zpracována projektová dokumentace pro územní rozhodnutí (PD DÚR) na vybudování splaškové kanalizace v Roudném. Jedná se o gravitační systém svedený do čerpací stanice a odčerpání vod do systému a ČOV Českých Budějovic. Zpracovatelem této PD DÚR je Aquaserv s.r.o. České Budějovice. O vybudování tohoto systému obec intenzívně usiluje a jeho realizace je podmínkou pro uvolnění zástavby v návrhových lokalitách Roudného.

Na tento systém by byla napojena v ulici Roudenské a v ulici Vidovské i soustava gravitační splaškové kanalizace, navržená v rámci řešeného území.

### Dešťové vody

Pro další stupeň projektové dokumentace (PD DÚR) je třeba v území provést inženýrsko-geologický průzkum. Ten stanoví z hlediska odkanalizování:

- možnosti vsaku dešťových vod v řešeném území
- hladinu podzemní vody
- náročnost výkopových prací a nároků na provádění

Na základě závěru inženýrsko-geologického průzkumu je třeba navrhnout systém odvedení dešťových vod z řešeného území. Pokud to bude vzhledem k podloží možné, bude upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem. Pokud to možné nebude (kapacita vsaku bude nedostatečná, vsakování by mohlo ohrozit vodní zdroj Vi-2 Vidov) je třeba navrhnout odtok dešťových vod do soustavy v rámci zástavby Roudného.

Za účelem posouzení problému odvodu dešťových vod z řešené lokality byla před touto územní studií zpracována vodohospodářská studie: Roudné dešťová kanalizace – hydrotechnické posouzení – Aquaserv s.r.o. 05/2011.

Ta předběžně posuzuje 2 varianty odvodu dešťových vod z námi řešeného území. Variantně stanovuje požadavky na úpravy stávajícího systému, aby umožnil bezkolizní odvod dešťových vod do řeky Malše. Vyčísluje orientační náklady na uvažované úpravy.

V případě nutnosti omezení nárazového přítoku do systémů lze variantně uvažovat o zádržných (retenčních) zařízeních, které by již v námi řešeném území zmírnily příval vod do stávajících stok.

Návrh koridorů pro vedení dešťové a splaškové kanalizace v území je zakreslen v 02 - Koordinačním výkrese s regulativy. Přesnější technické řešení a profil bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.

Upozornění : Řešené území se dle sdělení ČEVAK, a.s. Nachází v II. Vnější PHO vodního zdroje vrt Vi-2 Vidov. Veškeré děje a činnost v území je třeba projednávat s Jihočeským vodárenským svazem – vodárenskou soustavou (JVS). V ochranném pásmu je zapotřebí dbát na zvýšenou opatrnost na případné ekologické škody při úniku ropných látek, chemických látek a látek, které by mohly znečistit vodní zdroje.

## Vodovod

V obci je vybudován vodovod. Jeho provozovatelem je ČEVAK a.s. České Budějovice

*Orientační výpočet spotřeby vody pro řešené území:*

*Předpokládaný počet obyvatel:* 306 ob.  
*Měrná roční spotřeba vody dle přílohy č. 12 vyhl. č. 428/2001 Sb.* 46 m<sup>3</sup>/ob. rok

*Souhrn potřeb vod pro území :* 14 076 m<sup>3</sup>/rok  
*průměrné denní:* 38,6 m<sup>3</sup>/den  
*maximální denní :* 57,9 m<sup>3</sup>/den  
*maximální hodinová :* 4,4 m<sup>3</sup>/hod

Dle současných dostupných informací a konzultací lze předpokládat, že spotřebu vody bude možno pokrýt stávající soustavou. V dalším stupni projektové dokumentace vodovodu bude ověřena soustava vzhledem k vydatnosti zdroje, ověření kapacity úpravny vody a průtoku vody do řešeného území stávající soustavou.

Navrhovaný vodovod v řešeném území bude napojen na stávající vodovodní systém: dvěma body v ulici Plavské (ET 150) – viz. body V1 a V2 a jedním bodem v ulici Roudenské (ET 125) – viz. V3. Body jsou vyznačeny ve výkrese 02 – koordinačním. Popsané stávající potrubí (eternitové trouby) není co do materiálu vyhovující. Jeho rekonstrukce je však navržena v plánu obnovy vodovodu v nejbližším možném termínu. Napojení řešené lokality však bude možno provést

před i po obnově.

Návrh koridorů pro vedení vodovodu v řešeném území je zakreslen v koordinačním výkrese 02. Přesnější technické řešení a profil vodovodu bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.

### **Plynovod**

V Roudném je provedena plynofikace obce. V ulicích Plavská, Vidovská a Roudenská probíhají vedení STL plynu v dimenzích DN 150 a DN 160, které jsou dostatečným zdrojem plynu i pro řešené území.

Návrh koridorů pro vedení plynovodu v řešeném území je zakreslen v koordinačním výkrese 02 včetně možných bodů napojení P1 (ul. Plavská), P2 ulice Roudenská. Přesnější technické řešení a profil plynovodu bude určen v dalším stupni projektové dokumentace. Návrh napojovacích míst je třeba dále vyhodnotit i vzhledem k překopům silnic III. třídy.

Před zahájením dalších projektových prací – PD DÚR – je třeba podat žádost o připojení k distribuční soustavě dané lokality. Na základě té E.On sepíše Garanční protokol, který uvede: přesná místa napojení, technické podmínky řešení.

### **Elektrická energie**

#### *Vedení VN a trafostanice*

Územím probíhají dvě na sebe navazující vedení VN 22kV. Severní větev vedení (nad ponechanými zemědělskými pozemky bez zástavby) zůstane beze změny. Na toto vedení napojený paprsek severo-j jižního vedení probíhá napříč řešenou lokalitou do trafostanice „ZD Roudné“ na jih řešeného území. Toto vedení je navrženo k přeložení do zemního kabelu. Trasa přeložky je navržena při stávající záhumenní cestě po východním okraji navrhované zástavby. Pro trafostanici je navržena změna ze stávající sloupové na pozemní (tzv. kioskovou). Z přestavěné trafostanice bude zásobena el. energií celá řešená lokalita. Toto řešení byla z f. E.On předběžně konzultováno.

#### *Zásobení NN*

Z výše uvedené přestavěné kioskové trafostanice budou rozvedeny zemní kabely NN, zásobující řešené území. V rámci zpracování studie je zakreslena trasa (koridor) pro jejich uložení. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Velikost připojení bytových domů bude stanovena individuálně. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-On na základě žádosti o připojení.

#### *Doporučení dalšího postupu*

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-On a to ve společné žádosti o zřízení připojovacích míst v území a o přeložku vedení VN. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec nejoptimálnější ekonomické řešení.

### **Veřejné osvětlení**

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení veřejných prostranství: ulic a volných veřejných prostranství. Přesné místo napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace pro územní řízení. Stejně tak bude v dalším stupni navrženy poloha, rozestupy v závislosti na stanoveném typu svítidla. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél oplocení pozemků v chodníku či zeleném pásu, před zadlážděnou částí místní komunikace.

### **Sdělovací vedení**

Sdělovací zemní kabelové vedení se nachází v rámci stávající zástavby ulic Plavské, Vidovské a Roudenské. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení. V případě provádění kabelizace je třeba dát důraz na nenarušení novodobých povrchů.



## 4. Regulativy

### 4.1. Regulativy rodinných domů

#### a) Využití pozemků

#### Bydlení v rodinných domech

Hlavním využitím těchto pozemků je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

#### Přípustné využití

- bydlení - umístování staveb rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (zahradu)
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. bazény, skleníky, pařeniště)

#### Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost např. nerušící drobný maloobchod a služby charakteru drobného (např. krejčovství, kadeřnictví, spravování obuvi), které doplňují bydlení
- ubytovací zařízení a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

#### Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - stavby pro obchod s celkovou prodejní plochou větší než 80 m<sup>2</sup>
  - stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělské
  - dále např. Autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

#### b) Druh staveb

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhl. č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

#### c) Prostorové regulativy staveb

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. 02 *Koordinační výkres s regulativy* v grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha je nejčastěji 2 m od boční hranice pozemku případně jiná vzdálenost zakreslená viz. 02 *Koordinační výkres s regulativy* v grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod. Vedlejší stavební čáru boční může přestoupit přístřešek parkovacího stání.
- zastavitelnost pozemku objekty a zpevněnými plochami – maximálně 40% z plochy stavebního pozemku
- úroveň +-0,0 1. np bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícimu
- garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 2 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25.
- oplocení - ze strany ulice bude provedeno oplocení zídrou, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,6 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Poloha průčelního oplocení je zakreslena v grafické části územní studie. Oplocení pozemku mimo průčelní uliční čáru lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídrou či jejich kombinací do max. výšky 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou v maximální možné míře likvidovány vsakem na vlastním pozemku.
- podmínka bude upřesněna základě provedení inženýrsko-geologického průzkumu a vodohospodářské studie na

odvedení dešťových vod z území)

RD (dvoupodlažní) – toto řešení se doporučuje

- výšková regulace je stanovena:

- jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 35-42 stupňů, výška římsy nepřesáhne 3,7 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Garáž může být zastřešena kromě výše uvedené sedlové střechy též rovnou střechou s nízkými atikami (klasické pojetí rodinného domu)
- dvě nadzemní podlaží + plochá střecha. Ve stejném charakteru zastřešit i garáž či přístřešek pro auto (moderní pojetí rodinného domu)

RD (typu bungalovu) – toto řešení není vzhledem k malým plochám pozemků optimální. Pokud se však pro ně stavebník rozhodne, je vhodnější v atypických (např. nárožních či odsunutých) polohách území.

- výšková regulace je stanovena

- na jedno nadzemní podlaží + valbová střecha o sklonu 30-35 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Podkroví je možné využít jako obytné. Garáž bude zastřešena kromě výše uvedené valbové střechy též střechou sedlovou o shodném sklonu jako na RD.
- na jedno nadzemní podlaží + plochá střecha. Ve stejném charakteru zastřešit i garáž či přístřešek pro auto (moderní pojetí rodinného domu).

#### 4.2. Regulativy bytových domů a polyfunkčních domů označených A, B, C, přestavba původního zemědělského areálu

##### a) Využití pozemků

Hlavním využitím těchto pozemků je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

##### *Přípustné využití*

- bydlení – bytové domy a domy sloužící pro trvalé bydlení (bydlení seniorů), stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře)

##### *Podmíněně přípustné využití*

- podnikatelská činnost např. nerušící drobný maloobchod a služby charakteru drobného (např. krejčovství, kadeřnictví, spravování obuvi), které doplňují bydlení
- ubytovací zařízení a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

##### *Nepřípustné využití*

- každé využití,  které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - stavby pro obchod s celkovou prodejní plochou větší než 500 m<sup>2</sup>
  - stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělské
  - dále např. autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.
  - chov hospodářských zvířat

##### c) Prostorové regulativy staveb

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. *02 Koordinační výkres s regulativy* v grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru viz. *02 Koordinační výkres s regulativy* v grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře,

zimní zahrady, pergoly apod.

- výšková hladina ploch A,B,C – tři nadzemní podlaží + střecha bez využití podkroví či dvě nadzemní podlaží + střecha s využitým podkrovím
- výšková hladina plochy přestavby původního zemědělského areálu – dvě nadzemní podlaží + střecha bez využití podkroví či dvě nadzemní podlaží + střecha s využitým podkrovím
- volná parkovací stání, zastřešená parkovací stání a garáže mohou být umístěny buď v rámci domu, nebo v samostatném objektu.
- požadavek na kapacity parkovacích kapacit bude řešen na stavebním pozemku, kapacita parkovacích stání bude vycházet z ČSN 73 6110, tabulky 34.
- oplocení - oplocení pozemku mimo průčelní uliční čáru lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídkaou či jejich kombinací do max. výšky 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou dle možnosti v maximální možné míře likvidovány vsakem na vlastním pozemku. (podmínka bude upřesněna základě provedení inženýrsko-geologického průzkumu a vodohospodářské studie na odvedení dešťových vod z území)

**5. Ekonomika zainvestování území**

Upozornění: jedná se o hrubý propočet, který bude dále upřesňován v dalších fázích projektových příprav. Slouží především pro základní ekonomickou rozvahu záměru.

**a) hrubý propočet investičních nákladů vymezeného území – jih - základní technické vybavení území pro základní obslužnost navrhovaných RD a BD**Zpevněné plochy a komunikace, sadové úpravy

– zpevněné plochy a komunikace vč. ter. úprav	8 851 m <sup>2</sup>	1800,-Kč/m <sup>2</sup>	15,93 mil
– ozelenění (pouze v rámci komunikací)	2150 m <sup>2</sup>	200,-Kč /m <sup>2</sup>	0,43mil
– výsadby dřevin (35 ks stromů, keře)			0,3 mil

Dešťová kanalizace (bez posuzování možnosti vsaku)

- řady v území	974bm	7500,-Kč/bm	7,30 mil.
- vyvolané posílení stávající dešťové kanalizace v obci (dle studie f. Aquaserv, s.r.o.)			2,40 mil.

<u>Splašková kanalizace</u>	1156bm	7000,-Kč/bm	8,09 mil.
-----------------------------	--------	-------------	-----------

<u>Vodovod</u>	1189 bm	1600,-Kč/bm	1,90 mil.
----------------	---------	-------------	-----------

<u>Plyn STL</u>	1086 bm	1300,-Kč/bm	1,41 mil.
-----------------	---------	-------------	-----------

<u>Přeložka VN (vyvolaná)</u>	270 bm	1200,-Kč/bm	0,32 mil.
-------------------------------	--------	-------------	-----------

<u>Rozvody NN (budoucí odběratel platí se v současnosti připojovací poplatek)</u> (3 fáze – 25A – 12 500,-Kč / 57 RD, 3 fáze – 16A – 8 000,-Kč / 49bytů v BD)			1,10 mil
--	--	--	----------

Rozvody veřejného osvětlení

kabelové rozvody	1189 bm	600,-Kč/bm	0,71 mil
svítidla	90 lamp		1,62 mil

**Celkem základní technické vybavení pro vymezené území jih: 41,51 mil Kč**

**b) propočet zainvestování území vymezeného území – jih - základní technické vybavení území pro možnost výstavby RD a BD**

Celkové náklady na základní technické vybavení	41 510 000,- Kč
Celkový výměra čistých stavebních pozemků	50 999 m <sup>2</sup>

**Přepočet nákladů investic na m<sup>2</sup> stavebního pozemku (bez DPH) 814,- Kč/m<sup>2</sup>**

Náklady na zainvestování jednoho stavebního místa pro RD a BD

v přepočtení na obyvatele, celkem 291 obyvatel  
(53 RD á 3,3 ob./RD tj. 188 ob. , 49 bytů v BD á 2,1 ob./byt tj. 103 ob.)

**c) propočet zainvestování nadmístních veřejných prostranství (náměstí, zelený pás pod VVN s vybavením, prostranství při návsi)**

<b>Náměstí včetně kompletního vybavení</b> (dlažba, parkování, veřejné osvětlení, vodní prvek, zeleň)	2041m <sup>2</sup>	5000,-Kč/m <sup>2</sup>	<b>10,2mil</b>
--	--------------------	-------------------------	----------------

- Parkové úpravy pásu pod VVN			
Plochy zelené	2583m <sup>2</sup>	150,-Kč/m <sup>2</sup>	0,38 mil.
Výsadba dřeviny			0,5 mil.
Chodníky a zpevněné plochy mimo hřišť	1306m <sup>2</sup>	1000,-Kč/m <sup>2</sup>	1,30 mil

Dětské a víceúčelové hřiště			2 mil
Veřejné osvětlení v ploše parku			
- kabelové rozvody	300 bm	600,-Kč/bm	0,18 mil
- svítidla	25 lamp		0,37 mil
<b>Parkové úpravy pásu pod VVN</b>			<b>4,73 mil</b>
- Parkové úpravy u kaple či památníku (mimo stavbu)			
Plochy zelené	cca 1100 m <sup>2</sup>	150,-Kč/m <sup>2</sup>	0,16 mil.
Výsadba dřeviny			0,1 mil.
Chodníky a zpevněné plochy	cca 300 m <sup>2</sup>	1200,-Kč/m <sup>2</sup>	0,24 mil
Veřejné osvětlení v ploše parku			
- kabelové rozvody	88 bm	600,-Kč/bm	0,05 mil
- svítidla	10 lamp		0,18 mil
<b>Parkové úpravy u kaple i památníku (mimo stavbu) celkem</b>			<b>0,73 mil</b>
<b><u>Celkem zainvestování nadmístních veřejných prostranství</u></b>			<b>15,66 mil.</b>

## **6. Postup dalších přípravných a projektových prací**

1) Pro další postup přípravných prací je nutné provést v lokalitě inženýrsko-geologický průzkum.

Ten bude potřebný pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů
- zjištění složení podloží vzhledem k vodnímu zdroji
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací
- projekty jednotlivých staveb vzhledem k jejich výškovému osazení, založení, nakládání s dešťovými vodami na jednotlivých pozemcích.

2) Na základě průzkumu doporučujeme v první fázi přehodnotit vodohospodářské posouzení, které stanoví způsob nakládání především s dešťovými vodami v území, v návaznosti na to i s vodami splaškovými.

Variantně lze přikročit přímo k rozpracování dokumentace pro územní řízení a vodohospodářskou koncepci řešit v rámci zpracování této fáze projektové dokumentace.

3) Po ujasnění výše uvedených skutečností bude možno přikročit ke zpracování projektů pro územní rozhodnutí na celkovou dopravní a technickou infrastrukturu území (ZTV).

Teprve po stanovení veškerých požadavků ZTV, minimálně po projednání územním řízením, bude vhodná doba provést přeparcelování území.

4) Výškové osazení jednotlivých staveb bude vycházet především z nivelety přilehlých navržených místních komunikací. Není možné stavby usazovat bez znalosti těchto přilehlých výškových poměrů, stanovených v projektu pro stavební povolení na ZTV.